

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL

### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (LEI Nº 9.514/97)

#### 1ª e 2ª Praça/Leilão – exclusivamente eletrônico

#### DO IMÓVEL

**MATRÍCULA Nº: 21.518**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: Ofício – XANXERÊ, Santa Catarina**

**DESCRIÇÃO:** O lote nº 02, da quadra nº 15, com área de 675m<sup>2</sup>, com uma casa de residência em madeira com 52,64m<sup>2</sup>, sitos no perímetro urbano, Município Bom Jesus/SC, no lado de numeração ímpar da rua Domingos Michelin, distante 15,00 metros da esquina com a rua Angela Brollo, confrontando: ao norte, com o lote nº 9 em 15,00 metros: ao sul, com a rua Domingos Michelin em 15,00 metros: ao leste, com o lote nº 3, em 45,00 metros; e ao oeste, com o lote nº 1 em 45,00 metros. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 01.02.0015.0002.001, CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 10370.

**OCUPAÇÃO DO IMÓVEL: OCUPADO.**

**ENDEREÇO: RUA DOMINGOS MICHELIN, Nº 168, CENTRO, BOM JESUS/SC.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), em 11 de fevereiro de 2026 - considerando o bem imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.**

**DÍVIDA: R\$ 164.941,14 (cento e sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais e quatorze centavos) até 20 de fevereiro de 2026 - à ser atualizado quando da realização do Segundo Leilão.**

#### DO PROCEDIMENTO E DAS DATAS

A Leiloeira Oficial **MARINILCE VIANA QUADRADO**, devidamente registrada na JUCESC sob o nº 598, promoverá a alienação do imóvel objeto da garantia fiduciária, por meio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, nas seguintes datas:

• **1ª PRAÇA/LEILÃO: 24 de março de 2026 às 09h:30**

**Lance mínimo: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) – valor da avaliação**

• **2ª PRAÇA/LEILÃO: 31 de março de 2026 às 09h:30**

**Lance mínimo: R\$ 164.941,14 (cento e sessenta e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais e quatorze centavos) – valor integral da dívida**

**LOCAL DE REALIZAÇÃO: exclusivamente ELETRÔNICO, pelo site da Leiloeira [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br)**

Nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, com as alterações posteriores, e mediante autorização expressa do(a) **CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A)/VENDEDOR(A), COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DE ABELARDO LUZ –SULCREDI/CREDILUZ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 01.073.966/0001-11, com sede na Avenida Castelo Branco, 570, Centro, na cidade de Abelardo Luz/SC, CEP: 89830-000.

**EMITENTE(ES)/DEVEDOR(ES)/GARANTIDOR(ES)/FIDUCIANTE: ALTAIR DAMIAN**

**Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598**

**QUADRADO LEILÕES**

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br) | E-mail: [juridico@quadradoleiloes.com.br](mailto:juridico@quadradoleiloes.com.br)

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

## DO DIREITO DE PREFERÊNCIA AO FIDUCIANTE

Nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência **para a aquisição do imóvel, por preço correspondente ao valor da dívida**, demais encargos, custas e despesas, até a data da realização do 2º leilão.

## DAS CONDIÇÕES DE LANCE E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, o leilão será realizado exclusivamente de forma eletrônica – *online*, por meio do site da leiloeira oficial Marinilce Viana Quadrado, observando-se as seguintes condições:

I – **Primeira Praça/Leilão**: por lance **NÃO inferior ao valor de avaliação do imóvel**, estipulado nos termos do inciso VI e parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97.

II – **Segunda Praça/Leilão**: por lance **NÃO inferior ao valor integral da dívida** garantida pela alienação fiduciária, acrescido de demais despesas, custas, emolumentos cartorários, encargos legais, incluindo tributos incidentes sobre o imóvel, contribuições condominiais eventualmente devidas, à ser atualizada até a data do Segundo Leilão.

Ressaltamos ainda que, caso o produto do leilão não seja suficiente para a quitação integral da dívida, o(a) devedor(a) permanecerá responsável pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de execução, conforme prevê o § 5º-A do artigo 27, ressalvadas as disposições do art. 26-A, § 4º da referida Lei.

O imóvel será considerado arrematado com a homologação do lance vencedor pela leiloeira oficial, bem como pela Credora/Vendedora, observadas todas as condições estipuladas neste edital.

## DA PARTICIPAÇÃO E LANCES ELETRÔNICOS

Os lances serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo site da Leiloeira [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br), mediante **cadastro prévio**, com antecedência mínima de **24 horas da data Leilão**. O usuário cadastrado/licitante fica responsável, cível e criminalmente, pelas informações registradas em seu cadastro, bem como por todas as ofertas registradas em seu nome, oportunidade em que aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante no referido site. Para efetuar o lance, o licitante interessado deverá estar **CADASTRADO NO SITE** e devidamente **HABILITADO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO** em questão. **Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do art. 903 do CPC.**

Os lances serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo Licitante. Diante de possíveis diferenças de velocidade nas transmissões de dados, por circunstâncias alheias ao controle do provedor, a Leiloeira não se responsabiliza por eventuais lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado através do e-mail, que tiver cadastrado no referido site, para as demais providências inerentes a arrematação.

O interessado em participar do leilão deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

### **DA VISITA PRÉVIA DO IMÓVEL**

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, cabendo, portanto, aos interessados procederem visita prévia à realização do leilão, respeitando sua ocupação e com autorização e/ou acompanhamento do VENDEDOR, quando for o caso.

### **DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL**

O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

### **DA VENDA CONFORME O ESTADO FISCAL E DOCUMENTAL DO IMÓVEL E DA RESPONSABILIDADE POR REGULARIZAÇÕES NECESSÁRIAS**

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos e privados relacionados, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de repartições públicas e/ou privadas, judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, ao decidir participar do leilão, o interessado declara-se ciente e concorda que o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não regularizada perante a municipalidade, o Registro de Imóveis e/ou demais órgãos competentes, bem como quaisquer outros ônus, providências e/ou encargos necessários.

### **DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL**

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos de IPTU, outros tributos, contas de consumo e outros encargos, que incidirem sobre os imóveis, serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão. Ademais, despesas condominiais, mesmo as preexistentes à data da arrematação, bem como, todos os encargos, tributos federais, estaduais e municipais, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, desde a data do leilão, passarão a correr por conta exclusiva do

**Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598**

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br) | E-mail: [juridico@quadradoleiloes.com.br](mailto:juridico@quadradoleiloes.com.br)

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

COMPRADOR, cabendo-lhe transferir para seu nome o cadastro municipal (IPTU), concessionárias de serviços (água, luz, gás etc.), condomínio, INCRA e Patrimônio da União, quando for o caso.

É de exclusiva responsabilidade do arrematante realizar, previamente à arrematação, a diligência quanto à existência de ônus reais, encargos tributários, despesas condominiais, ações judiciais e quaisquer outras obrigações que incidam sobre o imóvel, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento ou vício de consentimento para fins de anulação do ato, pedido de reparação ou reembolso de valores por parte do Vendedor.

### **DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL**

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, ainda que anteriores a data da arrematação, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

### **DOS PAGAMENTOS**

O COMPRADOR, ARREMATANTE, ADJUDICANTE ou DETENTOR DO DIREITO DE PREFERÊNCIA deverá efetuar o pagamento **à vista**, ou no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. O **valor da arrematação/aquisição será pago diretamente ao VENDEDOR**, mediante depósito ou transferência bancária em conta oportunamente informada, enquanto a **comissão da LEILOEIRA**, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, **será paga diretamente à profissional**, também por depósito ou transferência bancária, no mesmo prazo, também em conta à ser informada.

Na hipótese de adjudicação pelo credor ou de exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, a comissão da LEILOEIRA corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação/dívida do bem, ou, havendo lance superior, sobre o maior lance alcançado. Fica, contudo, resguardado o que for expressamente convencionado em contrário entre a LEILOEIRA e o VENDEDOR/CREADOR, hipótese em que prevalecerão as condições específicas pactuadas entre as partes.

O VENDEDOR fixará local, data e horário para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda. Fica estabelecido que os lances vencedores não conferem, por si só, direito adquirido ao COMPRADOR, estando sempre sujeitos à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR.

A eventual negativa de venda pelo VENDEDOR não gera ao COMPRADOR qualquer direito a indenização, reembolso ou compensação, a qualquer título.

## **DO CANCELAMENTO E/OU SUSPENSÃO DO LEILÃO**

Caso ocorra o EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (aquisição pelo valor da dívida atualizado, demais despesas, acrescida dos encargos legais) nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o leilão poderá ser cancelado sem direito a indenização aos licitantes, nos termos da referida Lei.

O credor fiduciário reserva-se o direito de cancelar ou suspender o leilão por motivos legais, técnicos ou administrativos.

No entanto, iniciados os atos preparatórios para a realização do leilão, tais como elaboração e publicação de editais, notificações/intimações de devedores fiduciários, divulgações em plataformas eletrônicas, anúncios em jornais ou quaisquer outros meios de comunicação, a comissão da LEILOEIRA passa a ser devida, ainda que o leilão venha a ser cancelado, suspenso ou desfeito, seja por acordo entre as partes, desistência do VENDEDOR, decisão judicial ou por qualquer outro motivo não imputável à profissional. Nessas hipóteses, o VENDEDOR também responderá pelo reembolso das despesas operacionais e administrativas comprovadamente realizadas. Observa-se, contudo, que na hipótese de cancelamento ou suspensão em razão de decisão judicial que inviabilize a realização do leilão, a cobrança imediata da comissão e das despesas poderá ser postergada, devendo tais valores ser incluídos no saldo devedor para posterior ressarcimento à LEILOEIRA, quando da decisão judicial definitiva ou acordo entre as partes.

## **DO DESFAZIMENTO DA VENDA APÓS A ARREMATACÃO**

Na hipótese de desfazimento da venda após a arrematação, por iniciativa do VENDEDOR e salvo disposição expressa diversa neste Edital, este restituirá ao COMPRADOR os valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão da LEILOEIRA, acrescidos de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculada *pro rata die*, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

## **DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE**

O lance declarado vencedor/maior lance ofertado não comporta arrependimento, mas ocorrendo a ausência de pagamento, desistência, e/ou a omissão na oferta do lance vencedor/maior lance ofertado, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o COMPRADOR deverá pagar ao VENDEDOR, a critério exclusivo deste, multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance à Leiloeira, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente pelo IGP- M-FGV até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal), **perderá em proveito do Vendedor e da Leiloeira a multa acima estipulada, pelo simples fato de ter perdido outras oportunidades de negócio por ter permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico**, perdendo o Comprador, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, em favor do CREDOR/VENDEDOR.

A leiloeira comunicará o fato ao CREDOR/VENDEDOR, informando também o lance imediatamente anterior, que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido preencha as condições deste edital, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante inadimplente.

### **DAS CONSEQUÊNCIAS PREVISTAS AO(A) COMPRADOR(A) QUE MANIFESTE ARREPENDIMENTO OU DESISTÊNCIA PELO LOTE**

Após o lance ser declarado como vencedor pelo vendedor, este agora na qualidade de Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade.

Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante perderá a caução ou sinal previstos no presente Edital/Condições de Venda. Além disso, poderá a leiloeira, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do o(a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito, caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o VENDEDOR devolverá ao Arrematante 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão da leiloeira, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

A comissão da leiloeira, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote.

### **DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA DE BEM IMÓVEL**

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, a Escritura Pública de Venda e Compra deverá ser lavrada no prazo de até 30(trinta) dias a contar da data de quitação do valor. A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pelo Vendedor. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

Após lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e/ou privados competentes, inclusive no que tange a condomínios relacionados à responsabilidade por tributos e encargos.

### **DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de

**Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598**

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br) | E-mail: [juridico@quadradoleiloes.com.br](mailto:juridico@quadradoleiloes.com.br)

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio/foro e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

### **DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS**

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

### **DA EVICÇÃO DE DIREITOS**

O vendedor torna público que os imóveis poderão ser objeto de reivindicações judiciais ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados, em regra, pelo vendedor, exceto se previsto de forma diversa na descrição do lote. Fica esclarecido, no tocante às demandas judiciais, que o vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o comprador pleitear o desfazimento da aquisição, seja a que tempo ou título for.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item abaixo:

1. A responsabilidade do vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo comprador a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGPM/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo comprador; e (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o comprador não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo COMPRADOR no imóvel, após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

O vendedor esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o vendedor apenas se manifestará ao comprador sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o vendedor responderá por evicção de direitos conforme regra indicada acima.

### **DO FORO DE ELEIÇÃO**

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

**Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598**

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br) | E-mail: [juridico@quadradoleiloes.com.br](mailto:juridico@quadradoleiloes.com.br)

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

### CONDIÇÕES GERAIS

- Todos os lances realizados são irretratáveis e irrevogáveis.
- A leiloeira atuará como mera mandatária do Credor Fiduciário/Vendedor, não respondendo por débitos, ônus ocultos ou quaisquer pendências que recaiam sobre o bem.
- O edital completo, matrícula atualizada, laudo fotográfico e demais documentos pertinentes estão disponíveis em [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br).

### DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital observa integralmente os termos da Lei nº 9.514/97, regulamentada pela Lei nº 14.382/2022, e está disponível para ciência dos interessados.

Chapecó/SC, 23 de fevereiro de 2026

---

MARINILCE VIANA QUADRADO  
Leiloeira Oficial - JUCESC nº 598